

PLAN URBANISTIC ZONAL

RECONFORMARE ZONĂ “LM” ÎN ZONA ACTIVITĂŢILOR PRODUCTIVE ŞI DE SERVICII

Tg. Mureş, în str. Băneasa nr.8 şi str. Libertăţii

Beneficiari:

S.C. ORDEA PRODCOM S.R.L.

S.C. XEDEX TRADE S.R.L.

S.C. GESERCO S.R.L.

S.C. CATTUS S.R.L.

S.C. ENERGOPLUS S.R.L.

S.C. TOTAL AGC PETROGAS S.R.L.

Elaborator:

S.C. ARHIGRAF S.R.L.

CĂLUŞERI

Data:

APRILIE, 2017

COLECTIV ELABORATOR

Şef proiect: arh. Octavian LIPOVAN _____

ing. SZŐCS Angela _____

arh. WINKLER Enikő Éva _____

BORDEROU

PIESE SCRISE

Pagina de titlu
Colectiv elaborator
Borderou

ACTE

Aviz Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism nr.14/33 din 29.03.2016

Aviz C.T.A.T.U. nr. 21/115/16.08.2016

Aviz de oportunitate nr. 15/01.09.2016

Certificat de urbanism nr. 1979 din 24.10.2016

Extrase C.F. nr.137118 / 21.06.2016
nr.137098 / 24.11.2016
nr.137498 / 02.11.2016
nr.137497 / 02.11.2016
nr.125650 / 04.08.2016
nr.133756 / 13.06.2016
nr.133755 / 16.12.2016
nr.137036 / 28.07.2016
nr.137504 / 02.11.2016
nr.137037 / 01.06.2016
nr.137503 / 02.11.2016

Aviz de amplasament AQUASERV	nr.1	din 10.01.2017
Aviz Electrica SDEE Mureş	nr. 70301616835	din 08.02.2017
Aviz de principiu E.on	nr. 210130474	din 22.12.2016
Aviz Telekom	nr. 802	din 29.12.2016
Aviz Direcția Tehnică (cu planse PUZ vizate) nr. 45		din 16.02.2017
Notificare DSP	nr. 558	din 03.04.2017
Aviz ADP (cu planse PUZ vizate)	nr. 51	din 22.02.2017

ANEXE

Studiu geotehnic

Studiu de coexistență și alimentare cu energie electrică pt. PUZ – Reconformare zonă LM în zona zona activităților productive și de servicii AI2, în Tg.Mureş, str.Băneasa nr.8 - faza SS

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

U 001.1 Plan încadrare în localitate	sc. 1:5.000
U 002.1 Plan încadrare în PUG Tg.Mureș	sc. 1:5.000
Plan de încadrare în zonă vizat O.C.P.I.	sc. 1:2.000
U 003.1 Situația existentă. Disfuncționalități	sc. 1:1.000
U 004.1 Reglementări urbanistice. Zonificare	sc. 1:1.000
U 005.1 Proprietatea asupra terenurilor. Circulația terenurilor	sc. 1:1.000
U 006.1 Reglementări echipare edilitară. Rețele apă-canal, gaz	sc. 1:1.000
U 006.2 Reglementări echipare edilitară. Rețele electrice	sc. 1:1.000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

1.1.1 Denumire lucrare: **P.U.Z. PENTRU RECONFORMARE ZONĂ “LM” ÎN ZONA ACTIVITĂŢILOR PRODUCTIVE ŞI DE SERVICII, Tîrgu Mureş**

1.1.2 Amplasament: între str. Băneasa nr.8 – str. Libertăţii, Tîrgu Mureş

1.1.3 Beneficiari:

S.C. ORDEA PRODCOM S.R.L.

sediul: str. Mioriţei nr. 15 Tîrgu Mureş,
C.U.I: 9991233 ; Nr. înreg. O.R.C.: J26/826/1997
Tel: 0265269079 Fax: 0265261678

S.C. XEDEX TRADE S.R.L.

str. Baraganului nr 18, Tîrgu Mureş
C.U.I: 9360879 ; Nr. înreg. O.R.C.: J26/249/1997
Tel: 0265266658 Fax: 0265220395

S.C. GESERCO S.R.L.

str. Evreilor Martiri nr. 4
C.U.I: 18258879 ; Nr. înreg. O.R.C.: J26 /2195 /2005
Tel: 0740088474

S.C. CATTUS S.R.L.

b.dul Gh.Doja nr.74 Tîrgu Mureş
C.U.I: 14544908; Nr. înreg. O.R.C.: J26 /240 /2002
Tel: 0724044076

S.C. ENERGOPLUS S.R.L.

str. Budiului, nr.93-95, (corpB),
Tîrgu Mureş
C.U.I: 15113776; Nr. înreg.
O.R.C.: J26/6/2003

S.C. TOTAL AGC PETROGAS S.R.L.

str. Predeal, nr. 47, Tîrgu Mureş
C.U.I: 25837148; Nr. înreg.
O.R.C.: J26/716/2009

Proprietarii de mai sus au convenit ca certificatul de urbanism şi avizele necesare elaborării acestui plan urbanistic zonal să fie emise pe numele SC ORDEA PRODCOM SRL, această societate fiind iniţiatoarea acestui demers urbanistic.

1.1.4 Elaborator P.U.Z:

S.C. ARHIGRAF S.R.L.

Sediul: Loc. Căluşeri, nr. 252, jud. Mureş
Punct de lucru: Tîrgu Mureş, str. Semănătorilor 2/12
Tel/fax: 0265-261.187

1.1.5 Data elaborării

septembrie 2016 – aprilie 2017

1.2 Obiectul P.U.Z

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta lucrare s-a elaborat la solicitarea beneficiarilor, în baza Avizului de Oportunitate nr. 15/01.09.2016 și a Certificatului de Urbanism nr. 1979 din 24.10.2016.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune reconformarea zonei studiate din **UTR – LM – Subzona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea în UTR - Al 2_{bz} – implantărilor IMM productive și de servicii**; în scopul realizării de investiții cu caracter industrial și de servicii, fără inserții de locuințe.

Analiza organizării parcelei de teren s-a făcut pornind, în principal, de la:

- caracteristicile terenurilor de amplasament,
- solicitările beneficiarilor,
- situația juridică a terenurilor,
- posibilitățile de echipare tehnico-edilitară,
- criteriile urbanistice și arhitecturale,
- criteriile de funcționalitate.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform P.U.G. Tg. Mureș, aprobat prin H.C.L. nr. 257 din 19.12.2002, zona studiată se încadrează în UTR LM – Subzona mixtă conținând locuințe individuale și colective mici și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea.

1.3 Surse documentare

Sursele utilizate la fundamentarea soluției propuse sunt:

- Regulamentul General de Urbanism,
- Planul Urbanistic General al municipiului Tg. Mureș,
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G Tg. Mureș,
- Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal,
- Studiul topografic al zonei,
- Studiul geotehnic al amplasamentelor.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Zona a fost destinată prin P.U.G. Tg. Mureș pentru funcțiuni mixte permise pentru coabitarea locuirii cu activități industriale de mică amploare. În timp au crescut solicitările pentru activități cu caracter industrial, de prestări servicii și comerț, interesul pentru locuire în această zonă fiind substanțial diminuat (practic inexistent).

2.2 Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Tg. Mureș, în zona de sud-vest a localității, între străzile Libertății și Băneasa, conform planului de încadrare anexat.

Parcelele cuprinse în arealul studiat se află în proprietatea mai multor societăți și sunt evidențiate în următoarele C.F.-uri:

1. C.F. nr. 137118/Tîrgu Mureș 5.540 mp, proprietar S.C. ORDEA PRODCOM S.R.L.
2. C.F. nr. 137098/Tîrgu Mureș 7.604 mp, proprietar S.C. XEDEX TRADE S.R.L.

3. C.F. nr. 137498/Tîrgu Mureș	563 mp, proprietar S.C. ORDEA PRODCOM S.R.L.
4. C.F. nr. 137497/Tîrgu Mureș	1.278 mp, proprietar S.C. ORDEA PRODCOM S.R.L.
5. C.F. nr. 125650/Tîrgu Mureș	10.000 mp, proprietar S.C. GESERCO S.R.L.
6. C.F. nr. 133756/Tîrgu Mureș	6.359 mp, proprietar S.C. ENERGOPLUS S.R.L.
7. C.F. nr. 133755/Tîrgu Mureș	6.316 mp, proprietar TOTAL AGC PETRO-GAS S.R.L.
8. C.F. nr. 137036/Tîrgu Mureș	4.000 mp, proprietar S.C. CATTUS S.R.L.
9. C.F. nr. 137037/Tîrgu Mureș	3.541 mp, proprietar S.C. ORDEA PRODCOM S.R.L.
10.C.F. nr. 137504/Tîrgu Mureș	4.252 mp, proprietar S.C. ORDEA PRODCOM S.R.L.
11.C.F. nr. 137503/Tîrgu Mureș	3.289 mp, proprietar S.C. ORDEA PRODCOM S.R.L.

Suprafața totală este de 52.742 mp.

Zona se învecinează:

- la Nord - Vest cu strada Libertății,
- la Sud - Est cu strada Băneasa,
- la Nord - Est cu proprietăți particulare, care au în prezent funcțiuni diverse - producție, depozitare și prestări servicii, caracterul zonei fiind predominant industrial,
- la Sud - Vest cu proprietăți particulare neconstruite, cu excepția unei locuințe individuale amplasată la str. Băneasa.

Accesul pe amplasamente se poate face din strada Libertății sau din str. Băneasa.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Perimetrul din care face parte amplasamentul, este situat pe foaia Tîrgu Mureș, zona central nordică pe unitatea morfologică a depresiunii Transilvaniei, subunitatea Podișul Transilvaniei, macroregiunea Dealurilor Mureșului, Culoarul Mureșului, în partea sudică a Câmpiei Transilvaniei, pe malul stîng a văii râului Mureș, curs mediu și mal stîng a pârâului Budiului, curs inferior.

Relieful prezintă o morfologie denivelată, cu pantă continuă, la poalele dealurilor ce mărginesc zona de luncă a râului.

Local, amplasamentul este situat la în zona mediană a terasei de luncă a râului și marginală a pârâului. Amplasamentul propriu zis este caracterizat ca zonă de terasă joasă, fără denivelări, ondulații sau fragmentări majore ale suprafeței terenului. Zona se încadrează în grupa condițiilor geomorfologice simple.

Principalul factor hidrologic în zonă este râul Mureș, care traversează perimetrul dinspre nord - est spre direcția sud - vest, și tributarul lui de stînga, pârâul Budiului, formând zone de luncă și terase bine/moderat dezvoltate pe acest sector al cursului său, în care se pot urmări acumulări importante a apelor subterane, cantonate în depozitele aluvionare fine-grosiere. În ceea ce privește chimismul apelor subterane, în general acestea sunt caracterizate ca ape dulci, neagresive față de betoane și metale.

În urma forajelor executate s-au identificat următoarea stratificații locale:

F1

0,00÷0,90 Sol vegetal negru și umplutura din pământ
0,90÷1,60 Nisip prăfos galben, uscat
1,60÷3,80 Pietriș cu nisip, îndesat

F2

0,00÷1,00 Sol vegetal negru și umplutură din pământ
1,00÷1,40 Nisip prăfos galben, uscat
1,40÷3,70 Pietriș cu nisip, îndesat

F3

0,00÷0,30 Sol vegetal
0,30÷4,00 Pietriș cu rar nisip, îndesat

F4

0,00÷0,50m Sol vegetal negru;
0,50÷1,50m Argilă nisipoasă cafenie, plastic
consistentă;
1,50÷2,10m Nisip galben, uscat, mediu îndesat;
2,10÷4,00 m Pietriș cu nisip, îndesat

F5

0,00÷1,30m Sol vegetal și umplutură pămâtoasă,
cu moloz
1,30÷1,70m Nisip prăfos, galben, uscat
1,70÷4,00m Pietriș cu nisip, îndesat

F6

0,00÷0,70m Sol vegetal și umplutură
0,70÷4,00m Pietriș cu nisip, îndesat

F7

0,00÷1,00 Sol vegetal și umplutură pămâtoasă,
cu pietriș / moloz
1,00÷4,00 Pietriș cu nisip, îndesat

F8

0,00÷0,70m Sol vegetal și umplutură
0,70÷4,00m Pietriș cu nisip, îndesat

Forajele s-au executat la adâncimi cuprinse între -3,70m și -4,00m, față de cota 0,00m nivel teren. În perioada de execuție a forajelor, nivelul apei subterane a fost interceptat la adâncimi cuprinse între -3,20 (în F1) și -3,60m (în F8).

Studiul topografic

Ridicarea topografică a fost executată în sistem STEREO 70, iar planșa de lucru a fost redactată la scara 1:2000 și a fost vizată de O.C.P.I. Mureș. Planul de situație este anexat prezentului studiu. Terenurile studiate au în plan forme relativ dreptunghiulare iar nivelitic sunt relativ plate, cu cote între 305,85 nMN și 307,1 nMN.

Date climatice

Regiunea este caracterizată de o climă continental-moderată, cu veri călduroase și ierni reci. Trăsăturile esențiale ale climatului sunt imprimate de circulația frecventă a maselor de aer de la V la NE. Dispunerea reliefului în trepte, modul de orientare a principalelor forme de relief și prezența culoarelor largi de vale introduc o serie de variații topoclimatice.

Precipitațiile medii anuale sunt cuprinse între 600 și 1000mm, iar temperatura medie a aerului între 6-9°C. Conform hărții cu repartitia după indicele Thornthwaite, arealul se încadrează în "tip climatic" cu Im=0-20.

Conform STAS 6054-77 adâncimea de îngheț a terenului natural este de 80-90cm.

2.4 Circulația

În zona amplasamentului sunt două străzi de categoria III cu îmbrăcăminte din beton asfaltic: în nordul amplasamentului strada Libertății iar în partea sudică strada Băneasa.

Accesul pe amplasamentul studiat se poate face din strada Libertății pentru loturile 1, 2, 3, 4, 5 sau din str. Băneasa pentru loturile 6, 7, 8, 9, fără să existe un drum de legătură între cele două străzi.

2.5 Ocuparea terenurilor

Suprafața totală a terenurilor care fac obiectul restructurării este de 52.742 mp.

Amplasamentele studiate sunt libere de construcții și sunt cuprinse în mijlocul unui ansamblu de proprietăți private cu funcțiunea preponderentă de producție, depozitare și prestări servicii (stație de betoane, baze de producție, depozite, materiale de construcții și instalații etc.).

2.6 Echiparea edilitară

Zona beneficiază de infrastructură edilitară bine conturată. La limita amplasamentului există rețele de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale și rețele de telecomunicații. Rețelele edilitare sunt pozate pe str. Libertății și pe str. Băneasa.

2.7 Probleme de mediu

Zona studiată se află în vecinătatea străzilor Băneasa și Libertății, ambele având trafic intens de autovehicule și camioane. Zgomotul, gazele de eșapament generat de circulația auto și praful generat de stația de betoane din vecinătate sunt principalele surse de poluare a mediului înconjurător.

2.8 Disfuncționalități

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	
<ul style="list-style-type: none"> - stradă de legătură, inexistentă - drum de acces la parcele, inexistente - drumuri de incintă și platforme auto inexistente - parcaje inexistente 	<ul style="list-style-type: none"> - constituire corp drum, stradă de legătură între străzile Libertății și Băneasa - amenajarea acceselor la parcele - amenajarea drumurilor și platformei auto de incintă conform cu noile activități - amenajare locuri de parcare
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
- zona studiată neconstruită și nereglementată corespunzător din punct de vedere urbanistic	- reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic în concordanță cu noile direcții de dezvoltare urbană conturate în zona
SPAȚII PLANTATE ȘI DE PROTECȚIE	
<ul style="list-style-type: none"> - imobile fără zone plantate întreținute - terenuri lasate în paragină 	<ul style="list-style-type: none"> - reglementarea modului de asigurare a spațiilor plantate conform RLU aferent PUG Tg. Mureș - urbanizarea zonei va crește interesul investitorilor pentru investiții în servicii și industrie
PROBLEME DE MEDIU	
<ul style="list-style-type: none"> - nivel ridicat de zgomot și noxe provenite de la vehiculele aflate în trafic - depozitarea deșeurilor neorganizată și necontrolată 	<ul style="list-style-type: none"> - nu se vor propune funcțiuni destinate locuirii - promovarea investițiilor va stopa fenomenul de descărcarea frauduloasă a deșeurilor pe aceste terenuri
PROTEJAREA ZONELOR	
- nu este cazul	- reglementarea urbanistică a zonei va conduce și la protejarea zonei

2.9 Opțiuni ale populației

Zona a fost destinată prin P.U.G. Tg. Mureș pentru funcțiuni mixte cu locuințe individuale și colective mici și activități productive, industriale de mică amploare. În timp au crescut solicitările pentru activitățile cu caracter industrial, de prestări servicii și comerț, interesul pentru locuire fiind astăzi practic inexistent.

Pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare a PUZ se va face și consultarea populației prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil, în cadrul cărora cei interesați își pot exprima opțiunile și părerile cu privire la realizarea acestor investiții, participând astfel la luarea deciziei de validare a acestui PUZ.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza zonei și a documentațiilor de urbanism rezultă faptul că în acest moment toate terenurile adiacente parcelelor de teren studiate nu se mai încadrează în prevederile inițiale ale PUG Tîrgu Mureș, caracterul zonei fiind de zonă industrială, de servicii și dotări aferente.

Din studiul topografic rezultă că terenul este relativ plat, nu prezintă probleme de suprapunere cu terenurile din zonă și este ușor accesibil din cel puțin 2 direcții.

Prin studiul geotehnic s-au stabilit caracteristicile geomorfologice ale zonei, concluzia fiind că nu prezintă riscuri de alunecare iar condițiile de fundare pentru construcții se încadrează în limitele normale, fără a fi necesare lucrări speciale de consolidare și /sau stabilizare.

Din avizele de amplasament emise de furnizorii de utilități rezultă că terenurile pot fi echipate cu infrastructura edilitară necesară, rețelele publice fiind la limita amplasamentului.

Din analiza făcută cu beneficiarii, s-au conturat următoarele propuneri :

- reglementarea loturilor în favoarea funcțiunilor cu caracter industrial , de prestări servicii și comerț
- crearea unei străzi de legătură între str.Libertății și str.Băneasa, lățime 10m;
- creșterea POT maxim admis cu 20%, în compensare cu asigurarea spațiilor verzi pe minim 10% din total suprafață.

3.2 Prevederi ale PUG Tg. Mureș pentru zona studiată

Conform RLU aferent PUG Tg. Mureș, zona este definită ca fiind **UTR – LM – Zonă mixtă cu locuințe individuale și colective mici și activități productive.**

În UTR – LM - sunt valabile următoarele utilizări funcționale

LM - Utilizări admise

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire grupat sau izolat;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- lăcașuri de cult.

LM - Utilizări admise cu condiționări

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit activități productive desfășurate în micro-întreprinderi (max. 10 angajați) și asociații familiale, funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 500mp ADC și să nu genereze transporturi grele;

LM - Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22⁰⁰, produc poluare;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

3.3 Valorificarea cadrului natural

Imobilele studiate sunt lipsite de construcții și au un aspect neîngrijit, ele fiind lăsate în paragină de foarte mulți ani.

În ultimul timp interesul investitorilor pentru zonă a crescut, iar reconformarea zonei va genera un impuls suplimentar pentru dezvoltarea de investiții cu caracter industrial.

Propunerea de mobilare va cuprinde clădiri, platforme carosabile, zone verzi. Se va pune accent pe amenajarea spațiilor neconstruite ca spații verzi și pe plantarea de arbori.

3.4 Modernizarea circulației

Accesul pe amplasamente se va putea face atât din str. Libertății cât și din str. Băneasa.

Pentru integrarea zonei studiate în trama stradală existentă, se propune o bretea de legătură între străzile Libertății și Băneasa. Aceasta va avea un culoar de 10m, cu profil de stradă de categoria a III-a. Într-o primă etapă această bretea va avea caracter privat, urmând ca în timp prin voința coproprietarilor acestui corp de drum, strada să fie predată domeniului public al orașului.

Pozițiile exacte ale acceselor în incinte, pentru fiecare lot, se va stabili de comun acord cu Administrația domeniului public, la solicitarea autorizațiilor de construire.

În interiorul zonei studiate circulația se va realiza prin drumuri și platforme de incintă. În urma organizării circulației, drumurile din incinte vor avea lățimea minimă de 4 m și vor fi dispuse de regulă perimetral clădirilor din incinte. În toate cazurile trebuie asigurat accesul autospecialelor la clădiri pe cel puțin o latură (fațadă).

Se vor asigura parcaje în interiorul incintelor, conform HG nr.525 / 1996 anexa 5 pct. 5.12 Construcții industriale:

- pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000mp, un loc de parcare la o suprafață de 100mp

Se vor asigura parcaje preuzinale. Cu acordul Administrației domeniului public, proprietarii pot solicita în concesiune porțiunile de teren dintre str.Libertății și loturi, unde își vor putea amenaja aceste parcaje preuzinale.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1 Reglementări

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune reconformarea zonei studiate din UTR – LM – Zona mixtă cu locuințe individuale și colective mici și activități productive în UTR - AI2- Zona activităților productive și de servicii , **subzona AI2bz - implantări IMM productive și de servicii.**

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general

UTILIZĂRI ADMISE

- I.M.M. productive și de servicii,
- baze de producție pentru construcții și instalații
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse,
- cercetare industrială;
- activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren
- show room-uri de prezentare cu posibilitatea vânzării de produse specifice activităților desfășurate pe lot, sau conexe acestora.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

UTILIZĂRI INTERZISE

- amplasarea unităților de învățământ, cu excepția atelierelor școală și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor metorice;
- se interzice amplasarea locuințelor cu excepția celor cuprinse în "utilizari admise cu conditionari".

Sunt permise în mod excepțional următoarele:

- spital;
- cabinete medicale;
- spații incluzând servicii pentru oricare din utilizările de mai sus.

3.5.1.2 Prevederi privind condițiile de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni

- se recomandă parcelarea terenului în module având suprafața minimă de **1000mp** și un front la stradă de minim **25m**, cei interesați având posibilitatea să concesioneze sau să cumpere una sau mai multe parcele adiacente

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- retrageri de aliniamente spre străzile perimetrare vor fi mai mari de:
 - **10,0m** pe străzile de categoria a II-a
 - **6,0m** pe străzile de categoria a III-a

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- se vor respecta distanțele minime de **6,0 metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului, cu excepția funcțiunilor pentru birouri sau a cazurilor impuse de fluxurile tehnologice;

Distanțele de amplasare a clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale loturilor din UTR **A12bz** se pot reduce sub 6,0 metri în următoarele condiții:

- **la 5m**- pt. cladiri din categoria C-E de pericol de incendiu si cu nivel de stabilitate la incendiu/grad rezistenta la foc III
- **la 4m**- pt. cladiri din categoria C-E de pericol de incendiu si cu nivel de stabilitate la incendiu/grad rezistenta la foc I-II, daca pe parcela alaturata sunt cladiri din aceiasi categorie de pericol de incendiu (C-E), cu nivel de stabilitate la incendiu/grad de rezistenta la foc III
- **la 3m**- pt. cladiri din categoria C-E de pericol de incendiu si cu nivel de stabilitate la incendiu/grad rezistenta la foc I-II, daca pe parcela alaturata sunt cladiri cu aceleasi caracteristici.

Aceste distanțe nu se pot reduce sub **6,0 metri** față de limitele laterale și posterioare care separă parcelele din UTR **A12bz** de alte unități teritoriale de referință decât **A12bz** (a se consulta Planșa U 004.1 – Reglementări urbanistice. Zonificare).

În toate cazurile trebuie asigurat accesul autospecialelor la clădiri pe cel puțin o latură (fațadă).

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0metri**;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seamă de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

Circulații și accese

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii – cu lățime de minim **6,0m** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu.
- se asigura trasee pentru transporturi grele
- accesese în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum **30m** distanță, iar dacă acesta nu este posibil accesese se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim **30%** din teren poate fi rezervat parcajelor;
- în cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate în limitele parcelei, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **250m** de lot.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,0m**.

Aspectul exterior al construcțiilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seamă de faptul că acestea se percep pe înălțimile înconjurătoare.

Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice.

Spații libere și spații plantate

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe cale ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200mp**
- **minim 10%** din suprafața lotului va fi prevăzută cu spații verzi amenjate.

Împrejurimi

- Împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20m** din care un soclu de **0,30m** și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0m** distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20m** înălțimea între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști.
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă în afara drumului public, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

3.5.2 Bilanțul teritorial

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ

Situația existentă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA (mp)	%
CLĂDIRI	0	0,00%
DRUMURI EXISTENTE	0	0,00%
PLATFORME, TROTUARE	0	0,00%
SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	52.742,00	100,00%
TOTAL	52.742,00	100,00%

Situația propusă

CATEGORII DE UTILIZARE A TERENULUI	SUPRAFAȚA (mp)	%
CLADIRI	31.645,20	60,00%
DRUMURI CAROSABILE, TROTUARE	3.015,00	5,72%
PLATFORME, PARCARI în incinte	12.807,60	24,28%
SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE, min.	5.274,20	10,00%
TOTAL	52.742,00	100,00%

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

POT existent = 0 %

POT max. admis = 60 %

CUT existent = 0

CUT maxim admis = 10 mc/mp teren

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Incintele vor fi racordate la rețele edilitare existente în zonă: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale și rețele de telecomunicații.

Racordarea la rețele se va face pe baza avizelor de specialitate emise de operatorii rețelelor.

Odată cu configurarea tramei stradale de legătură, se propune stabilirea și extinderea traseelor rețelelor edilitare până la loturile studiate iar racordarea clădirilor propuse la rețelele publice stradale se va face prin branșamente individuale, în condițiile legii, pe baza avizelor de specialitate emise de furnizori.

3.6.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a incintelor se va asigura prin racord la rețelele publice de alimentare cu apă.

3.6.2 Canalizarea

Se va asigura extinderea rețelelor existente până la fiecare amplasament.

Apele uzate menajere vor fi colectate în rețelele de canalizare de incintă care vor fi racordate la rețelele publice de canalizare menajeră.

Apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirilor, de pe platformele carosabile și din zona parcarilor vor fi colectate prin rețelele de canalizare de incintă și conduse în rețelele publice de canalizare.

Apele pluviale colectate de pe platformele de parcare și accese vor fi trecute printr-un separator de uleiuri și hidrocarburi, înainte de a fi deversate în rețelele publice.

În incinte se vor asigura sisteme separate pentru colectarea apelor menajere și a apelor pluviale.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a zonei studiate, SC ELBO Voltaj SRL a întocmit Studiul de soluție nr.02/2017, intitulat "Studiu de coexistență și alimentare cu energie electrică, faza întocmire PUZ – pentru reconformare zona LM în zona activităților productive și de servicii AI2, subzona AI2b – implantări IMM productive și de servicii în Tg.Mureș, str.Băneasa nr.8", avizat de operatorul de distribuție SDEE Mureș.

Conform plansei EB-02 Plan de situație din Studiul de soluție, anexata prezentei, în zonă există următoarele linii electrice:

- pe str. Libertății, există LEA jt stradală (alimentată din PT 533-20/0,4kV-400kVA), care nu va fi afectată de viitoarele construcții, și linii electrice subterane de medie tensiune LES mt, care vor fi protejate pe porțiunile care vor deveni carosabile (căi de acces)
- pe str. Băneasa există LES mt, care pot fi afectate de viitoarele construcții.

În faza actuală de proiectare nu se cunosc date despre viitorii consumatori.

Pentru alimentarea cu energie electrică a viitorilor consumatori s-au propus următoarele:

- pentru incintele care vor avea acces din str.Libertății, în funcție de puterea solicitată,
 - o branșamente electrice subterane din LEA j.t. stradală existentă, sau
 - o post de transformare proiectat (PTpr) 20/0,4kV – kVA, ce se va racorda la LES 20kV existent - Distribuitorul Mureșeni, cu un racord LES20 kVproiectat.

Soluția de realizare a rețelei electrice de alimentare se va stabili la faza SF sau PT+DE, în funcție de puterile necesare ale viitorilor consumatori.

- pentru incintele care vor avea acces din str.Băneasa
 - o post de transformare proiectat (PTpr) 20/0,4kV -kVA, ce se va racorda la LES 20kV existent – alimentată din Stația Mureșeni, cu un racord LES20 kVproiectat.

Postul de transformare se va amplasa în incinta utilizatorului (SC ORDEA PRODCOM SRL), la limita de proprietate cu acces direct din stradă.

3.6.4 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale va fi asigurată prin racordare la rețelele existente în zonă.

3.7 Protecția mediului

Realizarea investiției nu va ridica probleme deosebite din punctul de vedere al mediului.

Nu se vor desfășura activități generatoare de emisii sau substanțe poluante care ar putea periclita calitatea factorilor de mediu din zonă.

Din activitatea funcțiunilor propuse în incintă pot rezulta următoarele categorii de ape uzate:

- **apele uzate fecaloid-menajere** - vor fi colectate prin intermediul rețelelor de incintă și vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a localității;
- **ape pluviale convențional curate** - vor fi colectate separat prin intermediul rețelelor de canalizare de incintă și vor fi dirijate și deversate în rețeaua de canalizarea localității;
- **ape pluviale din parcări** – vor fi trecute printr-un separator de uleiuri și hidrocarburi și colectate prin intermediul rețelelor de canalizare din incintă, de unde vor fi deversate în rețeaua de canalizare a localității.

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în pubele și depozitate în spații special amenajate în fiecare incintă. Preluarea și transportarea lor la groapa de gunoi se va face în baza contractului încheiat cu societatea care asigură serviciile de salubritate la nivelul localității.

Beneficiarii va respecta legislația comunitară privind condițiile de protecția mediului.

3.8 Circulația terenurilor

Parcelarea loturilor s-a făcut de comun acord cu proprietarii terenurilor.

În urma reparcelării propuse va rezulta o bretea de legătură între străzile Libertății și Băneasa, în suprafață totală de cca. 3.015mp.

Într-o primă etapă breteaua de legătură (culoar de 10 m lățime și profil de stradă de categoria a III-a) va rămâne în proprietatea privată a proprietarilor care au cedat terenuri pentru constituirea ei. Ulterior, prin acordul tuturor coproprietarilor acestui corp de drum și cu acceptul Administrației Domeniului Public din cadrul municipiului Tg. Mureș, în condițiile legii, această legătură carosabilă între străzile Libertății și Băneass va putea fi preluată în domeniul public al municipiului.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal, zona studiată va fi reformată din **UTR – LM – Zonă mixtă cu locuințe individuale și colective mici și activități productive** în **UTR AI2 - Zona activităților productive și de servicii, subzona AI2b z - implantări IMM productive și de servicii**.

Se va crea astfel un cadru permisiv conversiei funcționale, care va permite dezvoltarea de noi funcțiuni în paralel cu cele existente.

Dezvoltarea zonei ca zonă de industrie nepoluantă și servicii va avea un impact socio-economic pozitiv pentru oraș, deoarece va genera locuri de muncă pe timpul execuției cât și în exploatare și venituri suplimentare la bugetul local.

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. SZÓCS Angela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereat

**U.T.R. AI2 - Zona activităţilor productive şi de servicii,
subzona AI2bz - implantări IMM productive şi de servicii**

I. DISPOZIŢII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism are caracter de reglementare şi cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor pentru zona studiată.

2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism afereat Planului Urbanistic Zonal stau Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/27.06.1996, Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul nr.21/N/10.04.2000, Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările ulterioare şi Regulamentul Local de Urbanism afereat Planului Urbanistic General al localităţii Tg. Mureş, precum şi prezentul Regulament Local de Urbanism afereat P.U.Z.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism afereat devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administraţiei publice locale, cu valoare juridică.

3. Domeniul de aplicare

Acest Regulament Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcţiilor în limita teritoriului încadrat conform PUZ în UTR - **AI2bz - implantări IMM productive şi de servicii**.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenul studiat, se supune prevederilor Legii 50/1991 (republicată), precum şi tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

Autorizarea executării tuturor construcţiilor va ţine seama de zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale conform prevederilor legale în vigoare. Se va respecta accesul legal instituit a mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele.

III. UTILIZAREA TERENURILOR

UTILIZĂRI ADMISE

- I.M.M. productive şi de servicii,
- baze de producţie pentru construcţii şi instalaţii
- distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor produse,
- cercetare industrială;
- anumite activităţi comerciale care nu necesită suprafeţe mari de teren

- show room-uri de prezentare cu posibilitatea vânzării de produse specifice activităților desfășurate pe lot, sau conexe acestora.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei.

UTILIZĂRI INTERZISE

- amplasarea unităților de învățământ, cu excepția atelierelor școală și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- se interzice amplasarea locuințelor cu excepția celor cuprinse în "utilizari admise cu conditionari".

Sunt permise în mod excepțional următoarele:

- spital;
- cabinete medicale;
- spații incluzând servicii pentru oricare din utilizările de mai sus.

IV. PREVEDERI PRIVIND CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Caracteristici ale parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni

- se recomandă parcelarea terenului în module având suprafața minimă de **1000mp** și un fron la stradă de minim **25m**, cei interesați având posibilitatea să conceaseze sau să cumpere una sau mai multe parcele adiacente

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- retrageri de aliniamente spre străzile perimetrare și interioare vor fi mai mari de:
 - **10,0m** pe străzile de categoria a II-a
 - **6,0m** pe străzile de categoria a III-a

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- se vor respecta distanțele minime de **6,0 metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului, cu excepția funcțiilor pentru birouri sau a cazurilor impuse de fluxurile tehnologice;

Distanțele de amplasare a clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale loturilor din UTR **A12bz** se pot reduce sub 6,0 metri în următoarele condiții:

- **-la 5m-** pt. cladiri din categoria C-E de pericol de incendiu si cu nivel de stabilitate la incendiu/grad rezistenta la foc III
- **-la 4m-** pt. cladiri din categoria C-E de pericol de incendiu si cu nivel de stabilitate la incendiu/grad rezistenta la foc I-II, daca pe parcela alaturata sunt cladiri din aceiasi categorie de pericol de incendiu (C-E), cu nivel de stabilitate la incendiu/grad de rezistenta la foc III
- **-la 3m-** pt. cladiri din categoria C-E de pericol de incendiu si cu nivel de stabilitate la incendiu/grad rezistenta la foc I-II, daca pe parcela alaturata sunt cladiri cu aceleasi caracteristici.

Aceste distanțe nu se pot reduce sub **6,0 metri** față de limitele laterale și posterioare care separă parcelele din UTR **A12bz** de alte unități teritoriale de refeință decât **A12bz** (a se consulta Planșa U 004.1 – Reglementări urbanisitice. Zonificare).

În toate cazurile trebuie asigurat accesul autospecialelor la clădiri pe cel puțin o latură (fațadă).

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța între clădiri va fi egală cu sau mai mare decât media înălțimilor opuse dar nu mai puțin de **6,0m**;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seamă de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

Circulații și accese

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii – cu lățime de minim **6,0m** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport greu;
- se vor asigura trasee pentru transporturi grele;
- accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum **30m** distanță, iar dacă acesta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim **30%** din teren poate fi rezervat parcajelor;
- în cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate în limitele parcelei, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv. Aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **250m** de lot.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,0m**.

Aspectul exterior al construcțiilor

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate:

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seamă de faptul că acestea se percep pe înălțimile înconjurătoare.

Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Spații libere și spații plantate

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe cale ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200mp**
- **minim 10%** din suprafața lotului va fi prevăzută cu spații verzi amenajate.

Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,20m** din care un soclu de **0,30m** și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4,0m** distanță cu un al doilea gard transparent de **2,20m** înălțimea între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă în afara drumului public, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

V. COEFICIENȚI URBANISTICI**Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- POT maxim = 60 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT maxim = 10 mc/mp teren

Verificat,
arh. Octavian LIPOVAN

Întocmit,
ing. SZŐCS Angela